



#0001007742

## Achtung! Für Garten und Naturliebhaber! Ausbaubares Einfamilienhaus auf ca. 1000m<sup>2</sup> Baugrund

2531 Gaaden bei Mödling



Purchase price: 630.000,00 €

Living Area: 150,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



Bernhard Wiesner  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
bernhard.wiesner@riv.at  
+43 664 60 517 517 65





## DESCRIPTION

Romantisches, gepflegtes Einfamilienhaus in Gaadens-Bestlage auf ca. 1000m<sup>2</sup> Grund mit guter Raumaufteilung und extra Gewölbekeller zu verkaufen.

### Eckdaten:

3 Zimmer

Küche mit allen elektrischen Geräten

Speis

Badezimmer mit Wanne, WC und Waschmaschinenanschluss

Keller ca. 40m<sup>2</sup>

2 KFZ-Freiplätze

uneinsehbarer Garten

Top Infrastruktur (Bus vor der Türe stündlich nach Baden und Mödling)

Energieausweis und Grundrissplan in Ausarbeitung!

Fordern Sie das unverbindliche Expose dazu an, um noch mehr technische Informationen und Bilder zu erhalten.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1880
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	2 x Open

### AREAS

Living Area	ca. 150 sqm
Total Area	ca. 971 sqm
Cellar Area	ca. 40 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Under Progress*

### SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	1

### FEATURES

Condition	Good condition	Cellar	Full Cellar
Sanitation	Bathtub	Kitchen	Kitchenette, Pantry



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	630.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

### TOTAL

Total buy price	630.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Gaaden befindet sich im nördlichen Wienerwald am Fuße des Anningers in einem weiten Talbecken, das durch den Mödlingbach entwässert wird.

Der Ort liegt an der Mödlinger Straße B 11.

Durch die Bezirkszugehörigkeit ist das tägliche Leben nach Mödling ausgerichtet, obwohl Baden ungefähr gleich weit entfernt liegt.

Verkehrslage:

Gaaden liegt an der Mödlinger Straße B 11.

Leicht erreichbar ist die Gemeinde durch die Wiener Außenringautobahn A 21, die in Sparbach und in Heiligenkreuz je eine Auffahrt haben.

Als öffentliches Verkehrsmittel wird hauptsächlich die Busverbindung nach Mödling verwendet.

In Gaaden befindet sich eine Volksschule sowie ein Kindergarten.

## INFRASTRUCTURE

Gastronomy

Zöchling, Mostheuriger

Pöchhacker's Krone

Mein Back Eck

Gasthaus Zu Den Linden

Health

Medizinalrat Doktor Hedwig Zeller

Education

Volksschule

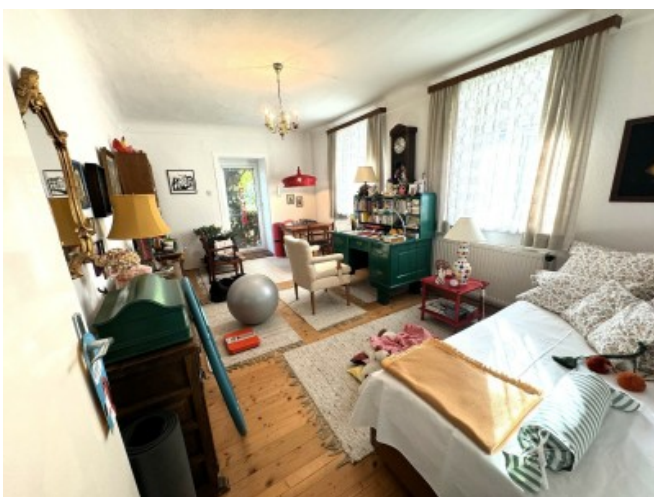
Other

Raiffeisen Bank



GALLERY











## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[doc01234320231110102744\\_001](#)

